Geschäftsbericht 2017

BAUGENOSSENSCHAFT SÜD OST ZÜRICH

Wichtigstes in Kürze

Portfolio	
Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	90/8
Anzahl Wohnungen	709
Parkplätze	634
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 173 902 921
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 142 551 879

Finanzen	**CHF**
Sollmietertrag	10 718 597
Jahresgewinn	333 906
Bilanzsumme	149 085 819
Anteilscheinkapital	4 077 500
Eigenkapital	16 918 947
Fremdkapital	132 166 872
Erneuerungsfonds	22 691 146
Depositenkasse	15 616 863

Inhalt

Jahresbericht 2017
4 Das Geschäftsjahr im Überblick
7 Mitglieder
8 Personal
10 Neubau und Renovationen
14 Finanzen
15 Anlagewert / Depositenkasse

Jahresrechnung 2017
16 Bilanz 2017
18 Erfolgsrechnung 2017
19 Anhang zur Jahresrechnung
23 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
24 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen
25 Verzeichnis der Liegenschaften
26 Verzeichnis der Mietobjekte
29 Mittelflussrechnung
30 Aufteilung Fremdkapital / Verwendung des Mietfrankens
32 Genossenschaftsorgane
33 Geschäftsstelle
34 Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Titelbild:
Sommerfest Holzerhurd
Das Wetter am Sommerfest der Siedlung Holzerhurd war prächtig. Da waren Outdoor-Spiele wie das brandneue Wurfspiel Mölkky geradezu Pflicht. Eine angenehme Pflicht, denn sowohl den Spielern wie auch den Zuschauern machte es ganz offensichtlich viel Spass.

Das Geschäftsjahr im Überblick

Urs Hauser, Präsident

Stabilität bedeutet Sicherheit. Sicher wohnen, ist eines der wesentlichen Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft. Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat ein stabiles Fundament. Die Finanzen sind im Lot, die Immobilien sind gut unterhalten, die Umgebungen der einzelnen Siedlungen sind sorgfältig gepflegt und die Verwaltung ist zur Stelle, wenn Fragen oder Probleme auftauchen. Dies wirkt sich auch auf die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohnern aus. Im Vergleich zum Immobilienmarkt der Schweiz haben wir eine sehr geringe Fluktuation. Das Vertrauen der Bewohnenden in die Führung der Baugenossenschaft Süd-Ost ist gross. Einstimmig wurden anlässlich der Generalversammlung im Mai 2017 die Mitglieder des Vorstands für eine weitere Amtsperiode gewählt.

Nicht alles war stabil. Es hat im Berichtsjahr auch Veränderungen gegeben. Die Geschäftsführerin Rita Feurer hat sich nach elf Jahren von der Baugenossenschaft Süd-Ost verabschiedet. Sie hat sich in all diesen Jahren mit grossem Engagement ihrer Aufgabe gewidmet. Die Baugenossenschaft war ein Teil von ihr – und dies hat man gespürt. Sie hat sich mit Kopf, Herz und Hand für die Baugenossenschaft Süd-Ost eingesetzt und wesentlich dazu beigetragen, dass unsere Baugenossenschaft heute auf einem stabilen Fundament weiterbauen kann. Dafür möchte ich Rita Feurer an dieser Stelle nochmals herzlich Danke sagen.

Sehr gut eingearbeitet hat sich unterdessen unser neuer Geschäftsführer Fabio Brunetto, dem es in kurzer Zeit gelang, die operativen Tätigkeiten zielführend und zur Zufriedenheit aller Beteiligten weiterzuführen. Ich freue mich sehr, dass Fabio Brunetto das Zepter der Baugenossenschaft sicher in der Hand hält und gemeinsam mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle die Zukunft der Baugenossenschaft weiter gestaltet.

Veränderungen gab es auch bezüglich Standort unserer Verwaltung: Aufgrund des Grossprojektes Autobahneinhausung in Schwamendingen wurden die Liegenschaften am Tulpenweg abgerissen. Die neue Bleibe für unsere Verwaltung ist an der Dübendorfstrasse 217. Die neue Geschäftsstelle ist mehr als nur ein Provisorium, da wir davon ausgehen, dass sie für einige Jahre unser Verwaltungszentrum bleiben wird.

Besonders gefreut hat mich die Fertigstellung unseres Ersatzneubaus Obsthalde. Das sehr gelungene Bauwerk konnte innert kürzester Zeit voll vermietet werden. Und was der Vorstand an der Generalversammlung versprochen hatte, wurde umgesetzt: Das Bauwerk ist nicht ein Monument unsrer Genossenschaft, nein, die neue Siedlung ist eine Weiterführung der Gartenstadt mit sorgfältiger Rücksichtnahme auf das bestehende Quartier.

Ich möchte hier all unseren Mitgliedern, Partnern aber auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, der Geschäftsführung, der Verwaltung, den verantwortlichen Siedlungskommissionen und unseren Hauswarten für ihren täglichen, unermüdlichen Einsatz herzlich danken.

Das Versprechen wurde umgesetzt: Der Ersatzneubau Obsthalde führt die Idee der Gartenstadt weiter.

↖

Besichtigung Neubau Obsthalde
Das Echo auf die Einladung zum Besichtigungstermin war gross. Genauso gross war das Bedürfnis nach geselligem Beisammensein, Gesprächen und Austausch nach der Begehung.

↑

Geschafft
Nach rund zwei Jahren Bauzeit ist der Neubau Obsthalde in Zürich-Affoltern bezugsbereit. Die 45 Wohnungen in den drei Häuserzeilen in einem Wohngebiet mit Gartencharakter waren im Nu vermietet.

↖

Besichtigungstermin aus der Vogelperspektive
Die Häuserzeilen der neuen Siedlung Obsthalde reihen sich nahtlos ins bestehende Quartier ein, womit das Architektenteam seinen Auftrag vollumfänglich erfüllt hat.

↖

Egal ob Small Talk oder tiefschürfende Gespräche
Sommerfeste, wie hier in der Siedlung Bodenacker, bieten eine ideale Gelegenheit für vielfältige Begegnungen und Kontakte.

↑

Herzliche Begrüssung zwischen Nachbarn
Der Grenzzaun zwischen der Siedlung Bodenacker und der Nachbarsiedlung lässt sich so spielend überwinden.

↗

Sehr zur Freude von Jung und Alt
Bei den Siedlungsanlässen unserer Genossenschaft, wie hier in der Siedlung Holzerhurd, sind alle willkommen.

Mitglieder

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Der Mitgliederbestand nahm im Jahr 2017 aufgrund des Ersatzneubaus Obsthalde sowie dem Zukauf des Einfamilienhauses an der Furttalstrasse 68 erfreulicherweise wieder zu. Alleine durch die Erstvermietung wuchs unsere Genossenschaft um 58 Mitglieder.

Die neue Liegenschaft Obsthalde umfasst 45 Wohnungen: eine 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Gästewohnung), fünfzehn 3.5-Zimmer-Wohnungen, achtzehn 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie elf 5.5-Zimmer-Wohnungen mit verschiedenen Grundrisstypen.

Im Geschäftsjahr fanden nur 29 Mieterwechsel statt. Die Treue unserer Mitglieder zur BG Süd-Ost freut uns sehr.

Die Rücknahme der 84 befristetet vermieteten Wohnungen am Tulpenweg, welche dem Nationalstrassenprojekt «Einhausung Schwamendingen» weichen müssen, stellte eine weitere Herausforderung an unser Team.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2017	758
Eintritte 2017	106
Austritte 2017	38
Mitgliederbestand am 31.12.2017	826

Personal

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Meiner Vorgängerin Rita Feurer bin ich zu grossem Dank verpflichtet. Sie hat mir durch ihre engagierte Einarbeitung einen rundum erfolgreichen Start in der BG Süd-Ost ermöglicht. Ich freue mich sehr, dass ich in ihre Fussstapfen treten durfte und ihren Pfad mit dem sehr gut aufgestellten und harmonierenden Team weiterverfolgen darf.

Im Berichtsjahr konnte mit der Anstellung von Maurice Beisswenger im März 2017 das Betriebsteam im Bereich Aussenanlagen erweitert werden. Wir wünschen ihm viel Freude in seiner neuen Tätigkeit.

Im Jahr 2017 durften wir das 10-jährige Dienstjubiläum von Martin Fischer feiern. Wir gratulieren ihm herzlich und danken ihm für seine langjährige Treue und seinen unermüdlichen Einsatz für die BG Süd-Ost.

Auch den weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die massgeblich zu diesem sehr erfolgreichen Jahr beigetragen haben, sprechen wir hiermit unseren Dank aus. Wir sind bereit und können gemeinsam mit grosser Zuversicht in die Zukunft blicken.

Wir gratulieren Martin Fischer zum 10-jährigen Dienstjubiläum.

↑

Spielen, spielen, spielen
Ginge es nach den Kindern, würden sie nichts anderes tun. Am Sommerfest der Siedlung Bodenacker macht ein Wurfspiel den Computer Games wahre Konkurrenz.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident Baukommission

Schwerpunktthemen

Die Baukommission befasste sich im Jahr 2017 hauptsächlich mit der Fertigstellung des Ersatzneubaus Obsthalde, damit die neue Siedlung wie geplant Ende Jahr bezugsbereit sein konnte. Das grosse Interesse und die überwiegend positiven Reaktionen bei der Besichtigung im November freuten uns sehr. Die Vermietung gestaltete sich problemlos.

Als Glücksfall erweist sich der Kauf des Nachbargrundstückes unserer im 2013 erworbenen Liegenschaft an der Furttalstrasse 76/78. Damit bieten sich in Zukunft bessere Entwicklungsmöglichkeiten für das erneuerungsbedürftige Mehrfamilienhaus.

Weitere Bestrebungen für Neuakquisitionen von Land und Liegenschaften beschäftigen uns laufend. Diese Prozesse dauern oft länger. Wir werden bei konkreten Objekten gerne darüber berichten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zudem weitere Verhandlungen für die «Einhausung Schwamendingen» mit dem Bundesamt für Strassen (Astra) geführt. Wir werden uns ab nächstem Jahr wieder intensiver mit der strategischen Planung der Ersatzneubauten am Tulpenweg befassen und Sie über diesen Prozess regelmässig orientieren.

Unsere Gründersiedlung am Tulpenweg muss der Einhausung weichen.

Obsthalde

Nach der Rohbauvollendung der Ersatzneubauten der Siedlung Obsthalde im Frühling und dem traditionellen Aufrichtefest am 17. März folgten die Ausbauarbeiten. Diese mussten sehr effizient abgewickelt werden, damit die witterungs- und baugrundbedingten Verzögerungen beim Baustart kompensiert werden konnten. Der Bezug der 45 Wohnungen in den drei Hauszeilen erfolgte wie geplant etappiert ab November bis Ende Jahr. Die Qualität der Ausführung wurde durch unseren bautechnischen Leiter Aldo Pesenti intensiv begleitet und entsprechend hoch gehalten. Trotz einem hohen Ausbaustandard liegen die Mietzinse mit rund CHF 1900 / Mt. für eine 4,5-Zimmerwohnung deutlich unter den Marktmieten und auch unter unserer Zielvorgabe bei Projektstart. Diese Entwicklung der Mietzinse verdanken wir - neben den gut organisierten Grundrissen - den knappen Wohnungsflächen und dem Einhalten der Kostenvorgabe- auf einem aktuell rekordtiefen Referenzzinssatz von 1.5 %. Alle Wohnungen wie auch die 45 Parkplätze in der Einstellhalle konnten problemlos vermietet werden.

Seit Februar 2018 ist auch die Gästewohnung fertig eingerichtet. Dieses für die BG Süd-Ost neue Angebot steht allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ab Frühling 2018 zur Verfügung. Die Vermietung erfolgt vorerst über die Geschäftsstelle, welche gerne über die Mietbedingungen Auskunft gibt.

Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor. Laut letzter Kostenprognose vom 14. Dezember 2017 sollten wir ca. CHF 300 000 unter den mit CHF 24.2 Mio. veranschlagten Kosten abschliessen können.

Gerade wegen des hohen gestalterischen Anspruchs der Architekten sind wir überzeugt, dass das Projekt auch den Ansprüchen der Genossenschaft in einem hohen Mass gerecht wird. Wir denken, dass die neue Obsthalde eine ideale Ergänzung und Verbindung für unsere umliegenden Siedlungen geworden ist. Die Zusammenarbeit mit den Architekten war sehr anregend und spannend.

Wir möchten hier nochmals allen Beteiligten ganz herzlich danken. Es war ein intensiver Prozess, der respektvoll, konstruktiv und der Sache dienlich geführt wurde. Auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, nochmals ein grosses Dankeschön für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegengebracht haben.

Furttalstrasse

Im Berichtsjahr konnte das direkt an unsere bestehende Siedlung angrenzende Grundstück Furttalstrasse 68 zugekauft werden. Dieser strategische Kauf ermöglicht eine bessere Ausgangslage bei einem Ersatz des erneuerungsbedürftigen Mehrfamilienhauses an der Furttalstrasse 76/78. Das bestehende Einfamilienhaus wurde instand gestellt und an eine Familie vermietet.

Bodenacker

Die Flachdächer der Siedlung Bodenacker resultierten im Rahmen einer Studie als geeigneter Standort für den Einbau einer Photovoltaikanlage von 30 kWh. Der produzierte Solarstrom steht primär den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung und wird zudem für die Infrastruktur im Haus verwendet. Der Rest wird ins Netz eingespiesen. Die Realisierung erfolgte im September 2017 und schloss mit rund CHF 74 000 unter dem Budget ab.

Probstei

Im Jahr 2018 soll der Einbau einer Photovoltaikanlage von 100 kWh auf den Flachdächern der Siedlung Probstei die Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie fortsetzen. Das Budget beträgt CHF 260 000.

Nordstrasse

Die Projektentwicklung- und -organisation für den Ersatz unseres 3-Familienhauses an der Nordstrasse wurde Ende Jahr zusammen mit dem Eigentümer der Nachbargrundstücke näher definiert. Anstelle der bestehenden drei Wohnungen könnten im Idealfall an dieser attraktiven und zentralen Lage in der Stadt ca. 10–12 Wohnungen realisiert werden. Dieses Potenzial ergibt sich jedoch nur bei einem gemeinsamen Projekt mit unseren Nachbarn. Aufgrund der unerwarteten Verzögerung der Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) musste ein Planungsstopp eingeleitet werden. Das Projekt wird mit der Inkraftsetzung der revidierten BZO wieder aufgenommen.

Tulpenweg

Der Abbruch unserer Gründersiedlung am Tulpenweg im Oktober muss an dieser Stelle sicher als bedeutendes oder symbolträchtiges Ereignis für die BG Süd-Ost hervorgehoben werden. Für betroffene Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurde über mehrere Jahren hinweg nach Alternativen gesucht. Wir werten den Bau der Einhausung für das

Quartier Schwamendingen als wichtige Entwicklung in dessen Attraktivität. Für uns bietet sich damit die Chance, unseren Wohnungsbestand zu optimieren. Wir werden die Gelegenheit nutzen und unser Wohnungsangebot kritisch prüfen. Der Ersatz der Stammsiedlung ermöglicht quantitativ wie qualitativ eine grosse Aufwertung für die Genossenschaft. Es bedeutet aber auch, Abschied von unserer ersten Siedlung zu nehmen. Wir packen diese Herausforderung an und blicken zuversichtlich in die Zukunft.

Einhausung
Anfangs Oktober erfolgte die fristgerechte Übergabe unserer Mehrfamilienhäuser am Tulpenweg an das Astra. Über die von uns im Zusammenhang mit dem Baustelleninstallationsplatz der Einhausung zur Verfügung gestellten Abbruchliegenschaften haben wir mit dem Astra eine einvernehmliche und für beide Seiten vorteilhafte Lösung gefunden.
Die Bewertungen der auf Grund der Einhausung zwingend abzubrechenden Häuser sowie die Festlegung des Landwertes der zu enteignenden Grundstückflächen werden von der eidgenössischen Schätzungskommission festgelegt.
Der Baustart für unsere Ersatzbauten am Tulpenweg wird erst nach Bauende der Einhausung und somit frühestens ab 2024 möglich sein.

Aktuelle Informationen und weitere Details zur Einhausung Schwamendingen finden Sie weiterhin auf der Webseite: http://einhausung.ch

↖

Psst!
In der Siedlung Obsthalde sind Ballerinen unter sich. Das Tenue ist vorgeschrieben und rosarot absolute Pflicht für alle, die an diesem Sommerfest-Tischchen Platz nehmen wollen.

↑

Ein sicherer Wert in Zeiten des Wandels
Trotz dem unaufhaltsamen Vormarsch der Vegetarier ist Grillieren von einem Sommerfest kaum wegzudenken. Ebenso konstant bleibt der anspruchsvolle Bratvorgang fest in Männerhand.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident
Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Die BG Süd-Ost darf in finanzieller Hinsicht auf ein äusserst solides und zufriedenstellendes Ergebnis zurückblicken.

Das Anlagevermögen hat sich infolge Rückbau der Siedlung Tulpenweg – bedingt durch das Nationalstrassenprojekt «Einhausung Schwamendingen» – um CHF 4.83 Mio. reduziert. Dank des Arrondierungskaufs des 5.5-Zimmer-Einfamilienhauses an der Furttalstrasse 68 im Betrag von CHF 1.25 Mio. sowie der wesentlichen Erhöhung der Baukonti um rund CHF 11.3 Mio. ist das Anlagevermögen im Berichtsjahr trotzdem gestiegen. Der Ersatzneubau Obsthalde ist mit einem Anteil von CHF 20.59 Mio. die grösste Baukontoposition. Sobald die definitive Bauabrechnung vorliegt, werden wir diese Kosten bei den Anlagewerten aktivieren und können die definitiven Mietzinse der Siedlung festlegen. Nach heutiger Prognose liegen diese innerhalb des Kostenvoranschlags. Im Berichtsjahr wurde unser neues Büro an der Dübendorfstrasse 217 fertiggestellt. Ein Grossteil des sogenannten Mieterausbaus wurde in der Position «Mobile Sachanlagen» verbucht.

Wir haben erneut 1 % der Anlagewerte der Liegenschaften ohne Land, also die maximal zulässige Summe, abgeschrieben. Für die Liegenschaft Probstei, welche im Jahr 2016 von der Ferdinand-Matt-Stiftung übernommen worden war, konnte die restliche ausserordentliche Abschreibung im Betrag von CHF 450 000 vorgenommen werden. Die Auflösung des Heimfallkontos aufgrund des Liegenschaftenkaufs ist dadurch ausgeglichen.

Die Depositenkasse weist im Jahr 2017 ein anschauliches Plus aus. Wir können Mehreinlagen von CHF 725 750 verbuchen. Dies zeugt von einem hohen Vertrauen unserer Mitglieder in die BG Süd-Ost, wofür wir uns herzlich bedanken.

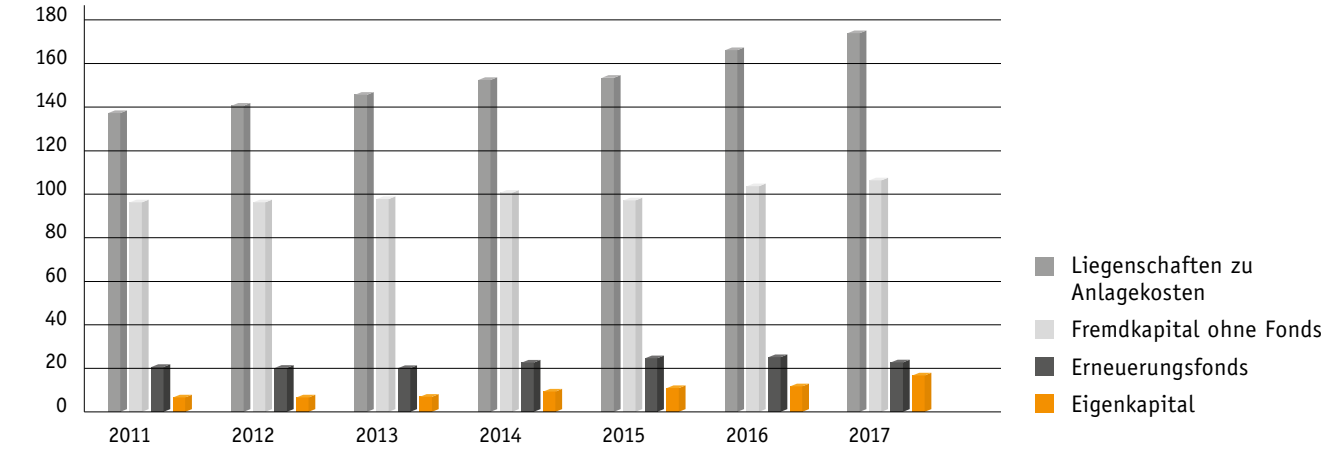
Die Mietzinseinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies ist ebenfalls auf den Wegfall der bis zum Übergabezeitpunkt an das Bundesamt für Strassen (Astra) anfangs Oktober 2017 vermieteten Liegenschaften Tulpenweg zurückzuführen. Infolge der Veränderung des Referenzzinssatzes konnten wir in den meisten Siedlungen eine Mietreduktion weitergeben. Dennoch wird sich der Sollmietertrag dank des Neubaus Obsthalde im nächsten Jahr wieder erhöhen.

Die ausserordentlichen und periodenfremden Erträge im Betrag von CHF 3.45 Mio. ergeben sich aus der Übergabe der Siedlung Tulpenweg. Zum einen erhielten wir eine erste Rate von CHF 1 Mio. als Entschädigung für den Gebäudeabbruch. Zum anderen wurde durch die Auflösung des vorbildlich geäufneten Erneuerungsfonds sowie Wertberechtigungskontos ein buchhalterischer Ertrag von rund CHF 2.45 Mio. generiert. Der Vorstand hat beschlossen, diese hohen ausserordentlichen Erträge - im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung für unsere Genossenschaft - vollumfänglich dem Immobilieninvestitionskonto zuzuweisen.

Trotz des weiterhin tiefen Zinsniveaus beantragen wir, das Genossenschaftskapital im Jahr 2017 mit 1.5 % zu verzinsen. Dies entspricht dem maximal zulässigen Zinssatz gemäss Statuten. Der nach der Speisung der statutarischen Reserven sowie einer Einlage in die Spezialreserve verbleibende Überschuss soll auf das neue Jahr übertragen werden.

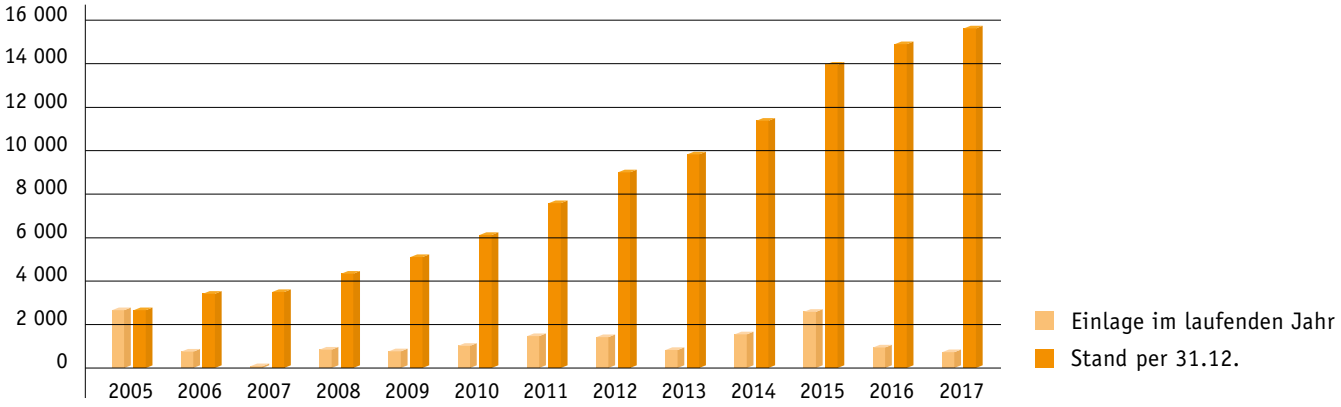
Anlagewert und Finanzierung der Liegenschaften

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2005

Tausend CHF



Bilanz per 31. Dezember 2017

AKTIVEN	2017 CHF	2016 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5 066 440.13	9 489 966.24
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	394 395.60	514 349.65
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	23 581.50	15 049.05
– Delkredere	– 15 720.95	– 11 692.45
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	351 265.90	290 828.55
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	71 681.65	175 241.60
Total Umlaufvermögen	**5 891 643.83**	**10 473 742.64**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	424 705.60	368 706.60
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	217 590.75	41 754.60
Immobile Sachanlagen		
– Landwert	15 317 117.50	14 726 581.50
– Gebäude auf eigenem Boden	88 432 601.00	92 477 661.97
– Wertberichtigungen Immobilien	– 20 608 270.40	– 22 068 687.20
– Gebäude im Baurecht	49 390 608.75	49 390 608.75
– Wertberichtigung für Heimfall	– 10 742 772.00	– 10 495 569.00
– Bauland und Landreserven	1.00	1.00
– Baukonten	20 762 593.10	9 457 903.40
Total Anlagevermögen	**143 194 175.30**	**133 898 961.62**
TOTAL AKTIVEN	**149 085 819.13**	**144 372 704.26**

PASSIVEN	2017 CHF	2016 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	378 350.00	378 350.00
– gegenüber Mietern / Genossenschaftern	64 879.13	11 106.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 677 458.85	2 384 549.73
Total kurzfristiges Fremdkapital	**3 120 687.98**	**2 774 005.73**
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern / Genossensch. (Depositenk./Darlehen)	15 616 863.03	14 891 110.59
Hypotheken / Darlehen Dritte	90 388 175.00	88 366 525.00
Rückstellung Genossenschaftsanlässe	350 000.00	350 000.00
Erneuerungsfonds	22 691 146.05	25 129 072.15
Total langfristiges Fremdkapital	**129 046 184.08**	**128 736 707.74**
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
– Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 675 700.00	3 383 300.00
– Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	401 800.00	401 800.00
Immobilieninvestitionskonto	7 750 000.00	4 300 000.00
Genossenschaftsfonds	217 994.85	170 994.85
Gesetzliche Gewinnreserve	779 000.00	759 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	3 178 718.00	3 028 718.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	581 827.99	420 532.58
– Jahresgewinn	333 906.23	397 645.36
Total Eigenkapital	**16 918 947.07**	**12 861 990.79**
Total PASSIVEN	**149 085 819.13**	**144 372 704.26**

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2017 CHF	2016 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
– Sollmietertrag	10 718 597.00	10 875 771.00
– Nebenkostenverrechnungen	434 970.95	460 585.75
– Leerstände	– 137 518.70	– 74 340.45
– Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	– 4 324.95	– 12 508.40
Übrige betriebliche Erträge	61 830.10	62 046.45
Total betrieblicher Ertrag	**11 073 554.40**	**11 311 554.35**
Liegenschaftenunterhalt		
Laufender Unterhalt	– 1 509 119.70	– 1 202 657.10
Erneuerungsfondseinlagen	– 2 053 052.00	– 2 047 428.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftenversicherungen	– 624 309.35	– 689 243.55
Nebenkostenaufwand	– 331 690.60	– 325 708.30
Personalaufwand Unterhalt	– 713 343.10	– 648 914.55
Total Liegenschaftenunterhalt	**– 5 231 514.75**	**– 4 913 951.50**
Bruttogewinn	**5 842 039.65**	**6 397 602.85**
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	– 618 276.40	– 644 200.85
Verwaltungsaufwand	– 117 030.29	– 138 853.08
Genossenschafter- / Kommunikationsaufwand	– 176 136.75	– 181 495.50
Sonstiger betrieblicher Aufwand	– 47 690.70	– 53 741.25
Abschreibungen Liegenschaften	– 1 581 528.00	– 1 873 381.00
Abschreibungen Mobilien	– 57 586.15	– 21 870.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	**3 243 791.36**	**3 484 061.17**
Finanzaufwand	– 2 035 750.17	– 1 930 435.65
Aktivierte Bauzinsen	163 745.60	80 994.05
Übriger Finanzertrag	3 454.96	9 150.19
Betriebsergebnis vor Steuern	**1 375 241.75**	**1 643 769.76**
Einlage Immobilieninvestitionsfonds	– 3 450 000.00	– 800 000.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	3 446 344.93	62 965.00
Direkte Steuern	– 1 037 680.45	– 509 089.40
Jahresgewinn	**333 906.23**	**397 645.36**

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften zum Börsenkurs per Bilanzstichtag, die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode, abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet. Auf ein Separieren der Mieter, die nicht Genossenschafter sind, wurde aus Gründen der Relevanz verzichtet.

Bei grösseren Beträgen sind Bezüge aus der Depositenkasse innerhalb von sechs Monaten kündbar. Trotzdem betrachten wir die Einlagen in die Depositenkasse als langfristiges Fremdkapital, da dies dem Grundgedanken der Depositenkasse entspricht und auch im Sinne der Mehrheit der Einleger ist.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierungen betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Depositenkasse gegenüber Genossenschaftern und Organen wurde verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Personen geleistet, sondern in Verbindung mit den Rechten der Genossenschaft.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Abweichung von der Stetigkeit der Bewertung: Die Methodik für die Bewertung der Land- und Gebäudewerte wurde bei einzelnen Siedlungen verändert, wobei in der Gesamtsumme weder buchmässige Aufwertungen noch Abweichungen vom Anschaffungsprinzip vorgenommen wurden. Die Einzelbewertungen entsprechen deshalb unverändert den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften. Von der Stetigkeit der Bewertung und des Ausweises der Immobilienwerte wurde jedoch gegenüber den Vorjahren abgewichen.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		2017 CHF	2016 CHF
Baukonten			
Ersatzneubau Obsthalde		20 569 945.70	9 368 323.35
Ersatzneubau Tulpenweg		99 526.35	89 580.05
Bodenacker Photovoltaikanlage		90 040.05	0.00
Nordstrasse		3 081.00	0.00
Total Baukonten		**20 762 593.10**	**9 457 903.40**
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten		865 952.10	668 483.45
HK/NK-Akontozahlungen		410 819.00	468 337.00
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)		183 863.60	173 978.80
Abgrenzung für Steuerrestanzen		776 000.00	615 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		440 824.15	458 750.48
Total passive Rechnungsabgrenzungen		**2 677 458.85**	**2 384 549.73**
Erneuerungsfonds			
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar		20 826 032.10	18 749 868.75
Ordentliche Einlagen		1 264 502.00	1 258 902.00
Zugang Probstei aus Baurecht		0.00	2 309 655.75
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Jan. ohne Probstei		4 303 040.05	3 514 514.05
Ordentliche Einlagen		788 550.00	788 526.00
Auflösung EF Obsthalde plus div. Entnahmen		0.00	– 1 492 394.40
Auflösung EF Tulpenweg 6 – 16		– 1 584 844.35	0.00
Auflösung EF Tulpenweg 2/4, 26 – 30		– 1 525 522.45	0.00
Auflösung EF Tulpenweg 6 – 16		– 1 380 611.30	0.00
Bestand am 31. Dezember		**22 691 146.05**	**25 129 072.15**
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung			
	Einlage in CHF		
Schauenberg	197 000.00	10 006 366.00	9 809 366.00
Bodenacker	50 203.00	736 406.00	686 203.00
Bestand am 31. Dezember		**10 742 772.00**	**10 495 569.00**

	2017 CHF	2016 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich	86 913.00	82 180.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	59 291.00	49 650.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten (inkl. Redaktion Süd-Ost Post)	16 120.00	5 470.00
Total Entschädigung der Organe	**162 324.00**	**137 300.00**
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)	16 153.50	19 660.00
(im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)		
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	381 322.00	344 322.00
Verzinsung Depositenkasse	268 036.00	254 166.05
Übrige Darlehens-/Hypothekarzinsen	1 386 392.17	1 331 947.60
Total Zinsaufwand	**2 035 750.17**	**1 930 435.65**

	2017	2016
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)		
Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus vier Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und fünf Mitarbeitern im Unterhalt sowie 19 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50

	2017 CHF	2016 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	7 737 892.18	8 082 214.18
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	142 551 877.95	133 488 499.42
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	112 515 000.00	112 115 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	90 250 000.00	87 240 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	20 875 000.00	23 485 000.00
in Anspruch genommene Kredite	90 766 525.00	88 744 875.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen zur Erfolgsrechnung		
Gewinn aus Landabtretung in Affoltern am Albis	0.00	62 965.00
Entschädigung Gebäudeabbruch Tulpenweg/-strasse, Zürich (erste Rate)	1 000 000.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag infolge Auflösung Erneuerungsfonds und Amortisationskonto Tulpenweg 6–34, Tulpenstrasse 2/4, Zürich	2 446 344.93	0.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	**3 446 344.93**	**62 965.00**

Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich
Handelsregisternummer: CHE-101.354.760

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2017

	2017 CHF	2016 CHF
Gewinnvortrag	581 827.99	420 532.58
Jahresgewinn	333 906.23	397 645.36
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	**915 734.22**	**818 177.94**
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	20 000.00	20 000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	150 000.00	150 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.5%	58 473.10	66 349.95
Vortrag auf neue Rechnung	687 261.12	581 827.99
Total verfügbarer Bilanzgewinn	915 734.22	818 177.94

Präsident: Urs Hauser

Finanzverantwortlicher: Fabio Brunetto

Ostschweizerische Treuhand Zürich
AKTIENGESELLSCHAFT
GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Fondsrechnungen der Baugenossenschaft Süd-Ost für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch	M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte	Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Zürich, 16. Februar 2018

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2017

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto-Anlagewert	Gebäude-versicherungs-wert
Tulpenweg		Rückbau	403 471	403 471	0	0
Luegisland	54	1949	5 634 473	154 332	5 480 141	12 392 200
Überlandstrasse	30	1981	6 325 570	151 230	6 174 340	10 843 400
Wehntalerstrasse	53	1948	7 162 156	157 635	7 004 521	15 556 000
Obsthalde	45	2017/2018	103 269	103 269	0	22 280 000
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 602 774	71 000	2 531 774	4 726 100
Affoltern am Albis	46	1968	6 451 137	527 814	5 923 323	11 804 000
Im Holzerhurd 46–52	105	1971/2013	29 479 865	2 281 783	27 198 083	29 400 000
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 753 568	2 160 000	2 593 568	3 845 000
Furttalstr. 68	1		1 251 310	312 500	938 810	560 000
Schauenberg	200	1974	39 350 038	0	39 350 038	67 415 000
Hedingen	51	1992	16 004 161	1 018 443	14 985 718	18 612 100
Probstei	53	1999	21 579 312	7 475 979	14 103 333	16 741 200
Bodenacker	32	2002	10 040 571	0	10 040 571	11 440 000
Nordstrasse	3		756 413	189 103	567 310	823 400
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	310 560	931 680	1 146 800
Total	**709**		**153 140 326**	**15 317 118**	**137 823 209**	**227 585 200**

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)	
Zürich-Schwamendingen	37 976.2 m²
Zürich-Affoltern (Obsthalde)	17 101.6 m²
Im Holzerhurd 46–52, Zürich	9 459.6 m²
Furttalstrasse 76+78, Zürich	1 440.0 m²
Furttalstrasse 68, Zürich	392.0 m²
Affoltern am Albis	6 161.0 m²
Hedingen	12 779.0 m²
Nordstrasse	565.0 m²
Wehntalerstrasse	706.0 m²

Landwirtschaftliches Land	
Hedingen	3 775.0 m²

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2017

				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern							
Siedlung		Bezug	Anzahl MFH/EFH	1 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
	Tulpenweg		Rückbau								
2	Wehntalerstrasse	1948	8/5				25		23		
3	Obsthalde	2017/2018	11		1			15		18	11
4	Luegisland	1949	9		8		23	23			
5	Erchenbühl/Primelstrasse	1950	4				9		9		
6	Affoltern am Albis	1968	5		14		18		14		
7	Im Holzerhurd 46–52	1971/2013	4	12		64		16		13	
8	Furttalstrasse 76+78	1955	2	4		2	3	5	2		
9	Furttalstrasse 68		0/1								
10	Schauenberg	1974	25			56		68		52	24
11	Überlandstrasse	1947/1981	5				12	3	3	6	6
12	Hedingen	1992	8			4		13		22	12
13	Probstei	1999	6	2		10		11		15	15
14	Bodenacker	2002	2	1				11		15	5
15	Nordstrasse		1				2		1		
	Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total			**90/8**	**19**	**23**	**136**	**92**	**165**	**52**	**141**	**73**

2

3

4

5

6

7

8

9

Wohnungen in Einfamilienhäusern			übrige Mietobjekte				
4.5 Zimmer	5 Zimmer	**Total Wohnungen**	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	Bastelräume	gewerbliche Räume
5		**53**	4	30	5	3
		45	47		4	2
		54			1	
		18	5	1	2	
		46	23	18	4	
		105	65		2	
		16	5	10		3
	1	**1**				
		200	199	43	21	6
		30	32	3	2	
		51	65	2	27	1
		53	51		12	
		32	31		9	
		3				
1	1	**2**				
6	**2**	**709**	**527**	**107**	**89**	**15**

Leer stehende Wohnungen am 31. Dezember 2017: 0

Leer stehende EFH am 31. Dezember 2017: 0

10

11

12

13

14

15

↖

Feierlich wie jedes Jahr
Die Siedlung Hedingen enthüllt das Adventsfenster, begleitet von Selbstgebackenem, Tee und Glühwein und der Adventsgeschichte, erzählt von der Bewohnerin Alya Houdaf (links).

↑

Advent in der Siedlung Probstei
Wenn der Samichlaus vor einem steht - egal ob mit oder ohne Fitze -, geht es auch für bodenständige Buben nicht mehr um die Frage, ob man an ihn glaubt oder nicht, denn er ist und bleibt eine eindrückliche Figur.

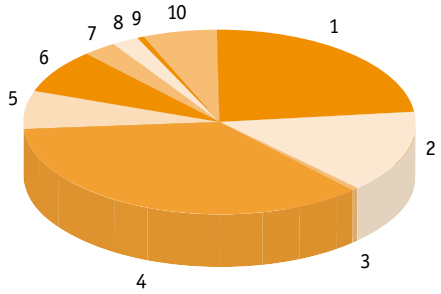
↖

Die Arbeit ist vollbracht
In der Siedlung Hedingen wird das Buffet eröffnet und dabei der eisigen Kälte getrotzt. Alle geniessen die Süssigkeiten und Getränke, die von der Siedlungskommission jedes Jahr offeriert werden.

Mittelflussrechnung 2017

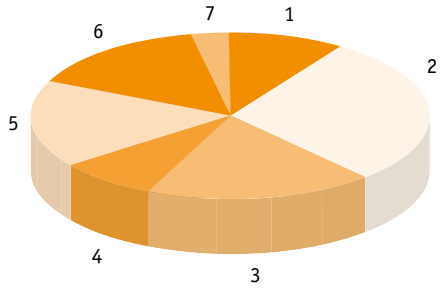
	2017 CHF	2016 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	333 906.23	397 645.00
Abschreibungen	1 639 114.15	739 752.25
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 053 052.00	2 047 428.00
Zuweisung in Immobilieninvetitionskonto	3 450 000.00	800 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	55 012.75	86 149.25
Ab-/Zunahme kurzfristiges Fremdkapital	346 682.25	– 588 607.85
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	103 559.95	– 111 210.905
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	**7 981 327.33**	**3 371 155.75**
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	– 20 680 988.50	– 15 029 981.85
Investitionen in Mobilien	– 233 422.30	– 30 410.95
Desinvestitionen von Sachanlagen	10 036 081.97	2 327 901.80
Desinvestitonen/Investitionen von Finanzanlagen	– 55 999.00	99 556.20
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**– 10 934 327.83**	**– 12 632 934.80**
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	7 000 000.00	6 500 000.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	– 4 978 350.00	– 810 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	725 752.44	941 117.02
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	292 400.00	– 27 000.00
Aufstockung Genossenschaftsfonds	47 000.00	76 000.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	– 4 490 978.10	– 1 492 394.40
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	– 66 349.95	– 66 915.25
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**– 1 470 525.61**	**5 120 457.37**
Total Geldzufluss (+) Geldabfluss (–)	**– 4 423 526.11**	**– 4 141 321.68**
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	9 489 966.24	13 631 287.92
Geldzufluss (+) Geldabfluss (–)	– 4 423 526.11	– 4 141 321.68
Flüssige Mittel am Jahresende	**5 066 440.13**	**9 489 966.24**

Aufteilung Fremdkapital



1	Zürcher Kantonalbank	23.35 %
2	Depositenkasse	14.68 %
3	übriges kurzfristiges FK	0.36 %
4	EGW-Anleihe	35.72 %
5	Bank Cler	6.58 %
6	Raiffeisenbank	7.80 %
7	Fonds de roulement	2.66 %
8	SwissLife	2.36 %
9	Ev. ref. KG Zürich	0.38 %
10	Ferd. Matt Stiftung	6.11 %
Total		**100.00 %**

Verwendung des Mietfrankens



1	Steuern	9.5 %
2	Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	29 %
3	Erneuerungsfondszuweisung	18.5 %
4	Verwaltung, übrige Kosten	8 %
5	Kapital- und Baurechtszinsen	17 %
6	Abschreibungen	15 %
7	Betriebserfolg	3 %
Total		**100 %**

↖

Ein Höhepunkt im Advent
Das siedlungsinterne Kerzenziehen in Schauenberg erfreut sich immer grösserer Beliebtheit und muss bald expandieren. Den Farben, Längen und Formen sind keine Grenzen gesetzt.

↑

Chnäte, formä, bache
Während sich die Grittibänzen im Ofen vom Siedlungslokal Probstei bis zur Unkenntlichkeit aufblähen, vergnügen sich die Mädchen mit der unverwüstlichen Barbiepuppe.

↖

Die Stunde der Wahrheit
Nach dem Backen ist nicht mehr eindeutig erkennbar, wem welcher Grittybänz gehört. Was solls; schmecken tut der dicke genauso gut wie der eckige – nämlich «meeegafein»!

Genossenschaftsorgane

Vorstand

*	Urs Hauser	Präsident Präsident der Geschäftskommission	Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
°	Christian Balsiger	Vizepräsident	Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen
*	Othmar Räbsamen	Protokollführer	Segantinistrasse 144, 8049 Zürich
°	Andrea Barben	Präsident der Baukommission	Stüssistrasse 79, 8057 Zürich
°	René Geiser		Primelstrasse 19, 8046 Zürich
*	Teresa Ruffo Tami		Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich
°	Rainer Hofmann	Delegierter der Stadt Zürich	Katharina-Sulzer-Platz 2, 8400 Winterthur

* Mitglied der Geschäftskommission

° Mitglied der Baukommission

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich
Markus Harsch	Leitender Revisor	

Geschäftsstelle

Geschäftsführer
Fabio Brunetto 044 325 30 40

Immobilienbewirtschafterin
Clarissa Opprecht 044 325 30 40

Bautechnischer Leiter
Aldo Pesenti 079 630 10 10

Sachbearbeiterin
Fränzi Mändle 044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

Martin Fischer	Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg, Luegisland, Probstei	079 500 36 38
Michael Schönenberger	Siedlungen Obsthalde, Im Holzerhurd, Furttalstrasse	079 500 36 40
Kurt Gerber	Siedlungen Hedingen, Schauenberg und Bodenacker	079 500 36 37
Rolf Kern	Aussenanlagen von allen Siedlungen	079 500 36 39
Maurice Beisswenger	Aussenanlagen von allen Siedlungen	079 500 31 13

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde
Fredi Vonderschmitt, Wehntalerstrasse 415, 8046 Zürich 044 371 52 79

Siedlung Affoltern am Albis
Martin Wyser, Zwillikerstr. 7, 8910 Affoltern am Albis 079 830 57 12

Siedlung Schauenberg
Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich 078 709 88 55

Siedlung Hedingen
Rachael Grimmer, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen (bis 12.2017) 044 761 35 52
Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen (ab 1.2018) 043 233 82 55

Siedlung Probstei
Irene Strickler, Probsteistr. 119, 8051 Zürich 044 322 89 71

Siedlung Bodenacker
Melanie Steiner, Bodenacker 12, 8046 Zürich 079 785 86 60
Hanna Ruckstuhl, Bodenacker 10, 8046 Zürich

Siedlung Im Holzerhurd
Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich 079 661 79 91

Als Mieter unserer Genossenschaft empfehlen sich folgende Geschäfte:

H.P. Büchi Grabmal-Atelier	Wehntalerstrasse 405, 8046 Zürich	044 371 64 11
Jürg Meyer Theater und Comedy	Lerchenhalde 67, 8046 Zürich	079 404 16 02
Züriwart AG Hauswartdienste	Lerchenhalde 69, 8046 Zürich	044 372 38 38
MAX Innovation GmbH Elektroinstallationen	Lerchenhalde 71, 8046 Zürich	043 233 56 56
Brennöfen MICHEL Keramikbedarf	Lerchenhalde 73, 8046 Zürich	044 372 16 16
Klip & Klar Grunder Reinigungen GmbH	Furttalstrasse 76, 8046 Zürich	044 371 17 16 und 079 675 91 15
Praxis Jörg Bohny Praxis für Atlaslogie und Kinesiologie	Fliederstrasse 10, 8908 Hedingen	079 668 59 49 und 056 631 89 67

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost
Redaktion: Fabio Brunetto, Andrea Barben, Urs Hauser, Teresa Ruffo Tami
Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich
Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich
Fotos: Piero Tami, Zürich
Druck: K-Production AG, Zürich

Baugenossenschaft Süd-Ost
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich
T 044 325 30 40
F 044 325 30 43
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch